

Selectieleidraad

“INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING DE KLOKKENSLAG”

Tenderned kenmerk: TN 587228



Datum: 24 april 2026

Versie: Definitief

Auteur: Gemeente Emmen / SEC groep B.V.

1	Omschrijving van de opdracht	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Beschrijving Aanbestedende diensten	5
1.3	Begeleider van de procedure	5
1.4	Inhoud van de opdracht.....	5
1.5	De percelen	6
1.6	Rechtsverhouding en overeenkomst.....	6
1.7	Algemene Uitgiftevoorwaarden.....	7
1.8	Stedenbouwkundig ontwikkelkader	7
1.9	Onderzoeken	7
1.10	Planologische procedure.....	8
1.11	Uitgangspunten en eisen gemeente.....	8
1.12	Uitgangspunten en eisen Lefier	9
1.13	Eisen aan de inschrijving.....	9
2	Procedure van aanbesteding	11
2.1	Definities	11
2.2	Aanbestedingsprocedure	11
2.3	Elektronisch medium.....	12
2.4	Communicatie.....	12
2.5	Planning	12
2.6	Nota van Inlichtingen.....	13
2.7	Indienen verzoek tot deelneming	14
2.8	Geheimhouding	15
2.9	Storingen.....	16
2.10	Procedure beoordeling en toetsing Inschrijving.....	16
2.11	Besluitvorming omtrent de selectie	16
2.12	Rechtsverwerking.....	17
2.13	Klachten aanbesteding.....	17
2.14	Voorbehouden aanbesteder.....	18
2.15	Kostenvergoeding.....	18
3	Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	19
3.1	Algemeen	19
3.2	Vaststellen volledigheid en geldigheid van het verzoek tot deelneming.....	19
3.3	Beoordelen uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	20
3.3.1	Uitsluitingsgronden	20
3.3.2	Geschiktheidseisen.....	23

3.4	Beroep op een ander	24
3.4.1	Beroep op draagkracht van derde(n).....	25
3.4.2	Onderaannemers waarop geen beroep wordt gedaan als derde	26
3.4.3	Combinatie	26
3.5	Concern/holding/dochteronderneming en gelieerde ondernemingen	27
3.6	Garantstelling concern.....	28
4	Beoordeling van het verzoek tot deelneming	29
4.1	Beoordelingsmethodiek en beoordelingsprocedure.....	29
4.1.1	Selectie criterium 1: Hoogbouw minimaal 4 verdiepingen.....	30
4.1.2	Selectie criterium 2: Hoogbouw minimaal 6 verdiepingen.....	30
4.1.3	Selectie criterium 3: Voor eigen rekening en risico ontwikkelen 50 woningen.....	30
4.1.4	Selectie criterium 4: Gelijktijdig ontwikkelen van meer dan 100 woningen.....	30
4.1.5	Selectie criterium 5: Samenwerken met een woningcorporatie	30
4.1.6	Selectie criterium 6: Ervaring met (half)verdiepte parkeervoorzieningen	31
4.1.7	Documenteis.....	31
4.2	Bezwaar tegen selectiebeslissing	31
4.3	Uitnodiging voor de gunningsfase.....	31
4.4	Afmelding en uitsluiting gunningsfase.....	31
4.5	Doorkijk naar de gunningsfase	32
5	Bijlagen	33

1 Omschrijving van de opdracht

1.1 Inleiding

Aan de zuidelijke rand van het centrum van Emmen ligt het plangebied **De Klokkenslag**, omsloten door de Van Schaikweg, de Klokkenslag, de Hondsrugweg en de noordelijke toegangsweg vanaf de Hondsrugweg. Het gebied is momenteel in gebruik als parkeerterrein, maar maakt deel uit van de ambitie van de gemeente Emmen ('de gemeente') om de centrumrand verder te verdichten en te transformeren naar een aantrekkelijke, toekomstbestendige woonomgeving. Daarbij worden bestaande kwaliteiten behouden en wordt aangesloten op de ruimtelijke visie van de gemeente om het centrumgebied te versterken als levendige en hoogwaardige woon-, werk- en verblijfslocatie.

Het gebied is in de planvorming opgedeeld in een westelijk perceel, met ruimte voor woningen in de vrije sector, en een oostelijk perceel waar woningcorporatie Lefier een bouwclaim heeft voor minimaal 50 sociale huurwoningen. Door deze woningbouwopgave integraal te ontwikkelen, wordt een samenhangend en kwalitatief woonmilieu gerealiseerd, waarin sociale en marktsegmenten elkaar versterken en de openbare ruimte zorgvuldig wordt ingepast.



De gemeente Emmen en Lefier hebben gekozen voor een gezamenlijke aanbestedingsprocedure gericht op het selecteren van een risicodragende ontwikkelaar voor de gehele gebiedsontwikkeling. Deze aanpak waarborgt een optimale stedenbouwkundige en functionele samenhang tussen de onderdelen van het plan en een efficiënte uitvoering van de realisatie. Met de uitgifte van de gronden en de realisatie van zowel koop- als huurwoningen wordt een wezenlijke bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van Emmen en de kwaliteit van het stedelijk woonmilieu.

Deze selectieleidraad bevat informatie die geïnteresseerden nodig hebben om een idee te kunnen krijgen van de inhoud van de opdracht 'Verkoopprocedure hoogbouw en sociale huur De Klokkenslag' om zodoende te kunnen besluiten of zij een verzoek tot deelneming willen indienen. Daarnaast worden geïnteresseerden door middel van deze selectieleidraad verder geïnformeerd over de procedure die de Aanbestedende dienst zal volgen om tot een Overeenkomst te komen met een onderneming die de opdracht zal gaan uitvoeren. Deze selectieleidraad is bedoeld voor exclusief gebruik door geïnteresseerden voor het indienen van een verzoek tot deelneming.

De opdracht wordt door Aanbestedende dienst verstrekt namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen. Pas nadat instemming door het college of namens college is verkregen en de bezwaartermijn is verlopen, kan definitief gegund worden. Voor de sociale huurwoningen geldt dat een opdracht wordt verleend na instemming door de Lefier.

1.2 Beschrijving Aanbestedende diensten

Gemeente Emmen

De gemeente Emmen telt 109.000 inwoners en is daarmee de grootste gemeente van Drenthe. Emmen is ook qua oppervlakte een grote gemeente, met veel variatie in landschapstypen en onderling verschillende woonkernen: grote en kleine tot zeer kleine. Met al haar voorzieningen is Emmen de spil van de regio Zuidoost-Drenthe. Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar de website: www.emmen.nl.

Woningcorporatie Lefier

Lefier is als opdrachtgever voor de sociale huurwoningen bij deze aanbesteding betrokken. Lefier is een volkshuisvester actief in Groningen en Drenthe en beheert en ontwikkelt sociale huurwoningen voor huishoudens met een bescheiden inkomen. Op het oostelijke perceel binnen De Klokkenslag heeft Lefier een bouwclaim van minimaal 50 sociale huurwoningen die binnen deze integrale gebiedsontwikkeling worden gerealiseerd. Meer informatie over Lefier is beschikbaar via: www.lefier.nl.

De gemeente treedt in deze aanbesteding op als penvoerder: zij coördineert de procedure, verzorgt de communicatie met marktpartijen en bewaakt de planning en voortgang.

1.3 Begeleider van de procedure

SEC groep
Koldingweg 7/b
9723 HL Groningen
www.secgroep.nl

Contactpersoon: T. (Tom) Pals

1.4 Inhoud van de opdracht

De opdracht omvat het integraal ontwikkelen en realiseren van het plangebied **De Klokkenslag**. De geselecteerde inschrijver wordt verantwoordelijk voor het ontwerp, de bouw, de fasering en de realisatie van zowel de woningen op het westelijke perceel als de sociale huurwoningen op het oostelijke perceel, inclusief de verkoop/verhuur van het marktsegment. De inrichting van de buitenruimte in het plangebied (openbaar en privé) is onderdeel van de opdracht. Het openbare deel zal na realisatie worden opgeleverd aan de gemeente.

De opdracht kent daarbij een tweeledig karakter:

1. Verkoop en ontwikkeling van gronden gemeente Emmen

De gemeente draagt het westelijke perceel over aan de winnende inschrijver. Aan deze verkoop is de verplichting verbonden om het gehele plangebied te realiseren conform de eisen uit de aanbestedingsstukken en hetgeen in de inschrijving wordt aangeboden.

2. Realisatie sociale huurwoningen voor Lefier

De ontwikkelaar realiseert de sociale huurwoningen op het oostelijke perceel in opdracht van woningcorporatie Lefier.

Deze gecombineerde opgave waarborgt dat de gebiedsontwikkeling stedenbouwkundig, programmatisch en uitvoeringsmatig in één hand ligt, waardoor optimale samenhang en ruimtelijke kwaliteit tussen gebouwen en buitenruimte wordt gerealiseerd.

1.5 De percelen

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 17.000 m². De bouwkvavels – en daarmee het maximaal uit te geven gebied – beslaan ongeveer 2.225 m² voor het oostelijke perceel en circa 3.370 m² voor het westelijke perceel. De vermelde oppervlakten zijn indicatief; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Het westelijke perceel wordt, nadat de gemeente dit bouwrijp heeft gemaakt, rechtstreeks door de gemeente geleverd aan Lefier.

Ten aanzien van het oostelijke perceel zorgt de gemeente voor het bouwrijp maken van het perceel, zodat dit perceel bouwrijp (en daarmee met omzetbelasting) kan worden geleverd aan de winnende inschrijver. Voor het overige wordt de grond geleverd in de huidige staat ('as is'), zonder verdere bewerking.

Een perceeltekening maakt als **bijlage 6** deel uit van deze selectieleidraad.

1.6 Rechtsverhouding en overeenkomst

Voor de uitvoering van de opdracht worden drie samenhangende overeenkomsten gesloten tussen de gemeente Emmen, woningcorporatie Lefier en de winnende inschrijver:

1. Koop- en ontwikkelingsovereenkomst (gemeente – Lefier – winnende inschrijver)

Omdat sprake is van één integrale gebiedsontwikkeling, wordt een Koop- en ontwikkelingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente, Lefier en de winnende inschrijver. Hierin worden onder meer de gezamenlijke doelstellingen, de onderlinge procesafspraken, besluitvorming, informatie-uitwisseling en escalatie geregeld, zodat de ontwikkeling als één samenhangend project wordt uitgevoerd. Een conceptversie van de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst is als **bijlage 7** aan deze leidraad toegevoegd. De bijlagen bij de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst zijn als **Bijlage 8** toegevoegd aan deze leidraad.

2. **Uitgifteovereenkomst (gemeente – winnende inschrijver)**

De rechtsverhouding tussen de gemeente en de (winnende) inschrijver wordt vastgelegd in een Uitgifteovereenkomst waarin de afspraken met betrekking tot de koop en overdracht van het perceel zijn opgenomen. Deze overeenkomst maakt als bijlage 6 deel uit van de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst (Bijlage 8).

3. **Bouwteamovereenkomst (Lefier – winnende inschrijver)**

Na gunning wordt tussen Lefier en de winnende inschrijver een bouwovereenkomst en een bouwteamovereenkomst gesloten. Een conceptversie van deze overeenkomst maakt als **Bijlage 9** deel van deze leidraad, waarbij de door Lefier gestelde uitgangspunten en eisen, alsmede de in de inschrijving gedane toezeggingen van de winnende inschrijver als uitgangspunt dienen voor de uitvoering van de overeenkomst. Na overeenstemming in het bouwteam wordt een Aannemingsovereenkomst gesloten, waarvan een conceptieversie als **Bijlage 10** aan deze leidraad is gevoegd.

Door inschrijving committeert de gegadigde zich aan de voorwaarden van deze overeenkomsten. De door de winnende inschrijver in het kader van diens inschrijving aangeboden maatregelen, ontwerpen en andere uitgangspunten maken daar integraal deel van uit. Door definitieve gunning zijn de gemeente, Lefier en de (winnende) inschrijver gebonden aan de inhoud van deze overeenkomsten.

1.7 Algemene Uitgiftevoorwaarden

De algemene voorwaarden van Inschrijver zijn uitdrukkelijk niet van toepassing. Uitsluitend de Algemene Uitgiftevoorwaarden gemeente Emmen, 5^e editie, die als onderdeel van **bijlage 1** is bijgevoegd, zullen van toepassing zijn.

1.8 Stedenbouwkundig ontwikkelkader

Voor deze aanbesteding geldt het 'Stedenbouwkundig Ontwikkelkader Willinkbrink' als kader voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied. Dit ontwikkelkader bevat de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de inpassing van het programma, de opzet van de openbare ruimte, mobiliteit, duurzaamheid en beeldkwaliteit.

Het stedenbouwkundig ontwikkelkader maakt als **bijlage 11** deel uit van deze selectieleidraad.

In de gunningsfase wordt van inschrijvers verwacht dat zij hun ontwerpvoorstel uitwerken binnen deze randvoorwaarden, waarbij de ruimte voor creativiteit en differentiatie wordt benut om meerwaarde en kwaliteit te realiseren.

1.9 Onderzoeken

Door of namens de gemeente zijn onderzoeken verricht met betrekking tot de beoogde ontwikkeling. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn als bijlage opgenomen. De gemeente wijst er uitdrukkelijk op dat de verrichte onderzoeken een momentopname betreffen. Aan de resultaten van het

onderzoek kan de gegadigde geen rechten ontlenen. De gegadigde is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het verrichten van onderzoek naar de staat en geschiktheid van het perceel.

De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd en/of rapportages zijn opgesteld:

- Bijlage 12 – Ecologische leidraad vleermuis vliegroute d.d. 29-09-2025
- Bijlage 13 – Akoestisch onderzoek
- Bijlage 14 – Participatieverslag
- Bijlage 15 - Erfdienstbaarhedenonderzoek
- Bijlage 16 - Hoogtemetingen
- Bijlage 17 - Bodem- en verhardingsonderzoek
- Bijlage 18 - Sonderingen
- Bijlage 19 - Archeologisch bureau- en booronderzoek

1.10 Planologische procedure

De winnende inschrijver is verantwoordelijk voor het opstarten en doorlopen van de voor de gebiedsontwikkeling benodigde planologische procedures. Dit omvat ten minste de voorbereiding en indiening van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken (conform de geldende Omgevingswet-systematiek), inclusief alle vereiste onderzoeken en onderbouwingen. De ontwikkelaar draagt de daarbij behorende kosten.

De gemeente verzorgt de formele besluitvorming en begeleidt de procedure richting vaststelling, met inachtneming van de hiervoor geldende wet- en regelgeving. De ontwikkelaar dient tijdig en volledig de noodzakelijke informatie te leveren, zodat de procedure efficiënt en zonder onnodige vertraging kan worden doorlopen.

1.11 Uitgangspunten en eisen gemeente

De gemeente stelt voor deze ontwikkeling een aantal randvoorwaarden. Deze eisen vormen het minimumniveau waaraan de inschrijving moet voldoen. Daarnaast worden wensen meegegeven die inschrijvers ruimte bieden om hun onderscheidend vermogen en de kwaliteit van het plan te laten zien. In de gunningsfase wordt nader toegelicht op welke wijze deze meerwaarde wordt beoordeeld.

Voor de gebiedsontwikkeling gelden de onderstaande ruimtelijke en programmatische uitgangspunten. Deze zijn niet limitatief en kunnen in de gunningsfase nog worden gewijzigd, geconcretiseerd of aangevuld. Daarnaast zijn de eisen uit **Bijlage 20** (Programma van Eisen openbare ruimte) en **Bijlage 21** (bijlage bij het Programma van Eisen) van toepassing:

- Een totaal programma van circa 130 woningen;
- Bouwhoogtes die aansluiten op de omgeving (variërend van maximaal 4 tot 7 bouwlagen).
- Realisatie van zowel appartementen als grondgebonden woningen;
- Parkeren uit het zicht, ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage;
- Realisatie van een netwerk van langzaamverkeersroutes, met daarin een duidelijke noord-zuidverbinding tussen Willinkplein en Van Schaikweg, bedoeld voor doorgaand verkeer;

- Aanleg van nieuwe bomen onder andere aan de Willinkplein-zijde ter compensatie van de te kappen bomen en ter behoud van de aanwezige vliegroute van vleermuizen. In dit verband wordt ook verwezen naar Bijlage 12;
- Een hoogwaardige, groene openbare ruimte met het karakter van een brink, waarin robuuste bomenstructuren, informele paden en verblijfsplekken de basis vormen.

De openbare ruimte wordt na oplevering teruggeleverd aan de gemeente. De voorwaarden voor teruglevering zijn vastgelegd in een concept-Koopovereenkomst (**Bijlage 21**).

1.12 Uitgangspunten en eisen Lefier

Op het oostelijke perceel worden minimaal 50 sociale nul-treden huurwoningen gerealiseerd voor woningcorporatie Lefier. Dit programma wordt uitgewerkt op basis van de eisen van Lefier en maakt onderdeel uit van de integrale gebiedsontwikkeling. De woningen worden uitgevoerd met een installatieconcept welke voldoet aan EPV Hoogwaardig.

De programmatische verdeling bestaat uit:

- **2-kamerwoningen** met een gebruiksoppervlakte van circa 50 m²: ca. 1/3 van de woningen
- **3-kamerwoningen** met een gebruiksoppervlakte van circa 70 m²: ca. 2/3 van de woningen

De woningen dienen te voldoen aan het ruimtelijk en technisch Programma van Eisen dat uiterlijk in de gunningsfase zal worden gedeeld.

Maximale bouwkosten per 01-01-2025 (prijspeil 2025**):

Woningtype	Bouwkosten per woning*
2-kamerwoning	€ 170.000
3-kamerwoning	€ 190.000

* *Exclusief bijkomende kosten, grondkosten, terreininrichting/parkeeroplossingen en btw.*

***Voor de indexering dient de BDB indexering voor gestapelde woningen te worden gehanteerd.*

Het definitieve Programma van Eisen van Lefier wordt in de gunningsfase verstrekt en nader vastgelegd in de Aannemingsovereenkomst tussen Lefier en de winnende inschrijver.

1.13 Eisen aan de inschrijving

De gemeente wenst een aantal eisen te stellen aan de bieding die door de inschrijver wordt ingediend voor de percelen. De bieding vormt het onvoorwaardelijke prijsdeel van het gunningscriterium.

- De gemeente wenst één marktconforme grondprijs te ontvangen voor de percelen. De grondprijs is gefixeerd en bedraagt **€ 2.112.000,00** (zegge: twee miljoen honderdveertigduizend euro). Biedingen lager dan dat bedrag worden niet als een marktconforme bieding beschouwd en worden terzijde gelegd;
- De genoemde vaste grondprijs is exclusief BTW;

- De winnende inschrijver dient de gemeente financiële zekerheid te verschaffen in de vorm van een bankgarantie ter hoogte van tien (10) procent van de koopsom. Deze bankgarantie dient geldig te blijven tot en met de oplevering conform de voorwaarden in de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst en wordt vervolgens geretourneerd (vrijgegeven) zodra de openbare ruimte overeenkomstig de vastgelegde voorwaarden is opgeleverd;
- De bieding op de percelen dient onvoorwaardelijk te zijn;
- De overeenkomsten dienen binnen een termijn van 10 weken na definitieve gunning te worden ondertekend. Het is een bevoegdheid van het college om deze termijn te verlengen.

Een bieding in strijd met deze eisen is ongeldig en wordt terzijde gelegd.

2 Procedure van aanbesteding

2.1 Definities

In deze selectieleidraad wordt gebruik gemaakt van de volgende definities. Deze definities gelden voor de gehele aanbestedingsprocedure.

Aanbestedende dienst

Gemeente Emmen en Lefier.

Aanbestedingsdocumenten

Alle documenten die door of namens de Aanbestedende dienst zijn opgesteld voor de aanbestedingsprocedure en beschikbaar zijn gesteld in het kader van deze aanbestedingsprocedure.

Gegadigde

Een marktpartij die bereid is om een verzoek tot deelname in te dienen of die een verzoek tot deelname overweegt.

Inschrijving

De ingediende offerte van een inschrijvende partij op de aanbesteding tijdens de offertefase.

Inschrijver

De ondernemer die een Inschrijving of een verzoek tot deelneming heeft ingediend.

Overeenkomst

De schriftelijke afspraken tussen Aanbestedende dienst (opdrachtgever) en de definitief gegunde partij die de opdracht gaat uitvoeren (opdrachtnemer) op basis van de Aanbestedingsdocumenten, de Inschrijving en overige tijdens de aanbestedingsprocedure aan de orde gekomen zaken.

Daarnaast zijn de definities zoals opgenomen in artikel 1.1 Aw 2012 van toepassing.

2.2 Aanbestedingsprocedure

De verkoop van bouwgrond is in beginsel niet aanbestedingsplichtig. Om deze verkoopprocedure op een gelijkwaardige en transparante wijze plaats te laten vinden, heeft de gemeente gekozen voor een vrijwillige aanbesteding. Die aanbesteding wordt vormgegeven als een nationale niet-openbare aanbesteding volgens hoofdstuk 3 van de Algemene richtlijn werken. De gemeente heeft gekozen voor voorselectie. De gemeente is van oordeel dat deze verkoopprocedure dusdanig veel inspanningen en offertekosten vraagt van marktpartijen dat een voorselectie vereist is.

De niet-openbare procedure bestaat uit twee fasen: de selectiefase en de offertefase. De selectiefase houdt in dat iedere geïnteresseerde een verzoek tot deelneming mag indienen. De ingediende verzoeken tot deelneming worden beoordeeld door de selectiecommissie. Op basis van de beoordeling worden de gegadigden geselecteerd die in aanmerking komen voor toelating tot de offertefase. Aanbestedende dienst selecteert maximaal 3 gegadigden die toegelaten worden tot de offertefase van de aanbesteding. Na de selectie ontvangen de betreffende gegadigden de uitnodiging

tot Inschrijving op basis waarvan gegadigde een Inschrijving mag indienen en mag meedingen naar gunning van de opdracht. De ingediende Inschrijvingen worden beoordeeld door de beoordelingscommissie.

Tijdens de offertefase worden de ingediende Inschrijvingen beoordeeld en gerangschikt op basis van het gunningscriterium 'beste prijs-kwaliteitverhouding', waarbij enkel wordt gegund op kwaliteitswaarde. Hierna aangeduid als: Beste PKV.

De genoemde (sub)gunningscriteria zullen in de uitnodiging tot inschrijving voor de offertefase verder worden uitgewerkt.

De Inschrijvers dienen zich te realiseren dat hun aanbod éénmalig en definitief is met de Inschrijving die wordt ingediend en door in te schrijven gaat de Inschrijver onvoorwaardelijk akkoord met alle gestelde eisen en voorwaarden die zijn opgenomen in de selectieleidraad en de offerteaanvraag. De niet-openbare procedure biedt géén ruimte voor het voeren van onderhandelingsgesprekken.

De voertaal tijdens de aanbestedingsprocedure, tijdens contractering en tijdens de uitvoering van de opdracht is Nederlands. Alle documenten van zowel de Inschrijver als de Aanbestedende dienst zijn in het Nederlands gesteld, tenzij anders aangegeven.

2.3 Elektronisch medium

In deze aanbestedingsprocedure worden alle Aanbestedingsdocumenten via een elektronisch medium digitaal beschikbaar gesteld.

Hiervoor wordt gebruik gemaakt van Tendered. Een handleiding over het gebruik van Tendered is te vinden onder de supportpagina van Tendered.

2.4 Communicatie

Alle communicatie vindt uitsluitend plaats via de berichtenmodule van Tendered.

Het is tijdens de gehele aanbestedingsprocedure uitdrukkelijk niet toegestaan op andere dan de omschreven wijze contact op te nemen met medewerkers van Aanbestedende dienst of door Aanbestedende dienst betrokken derden over deze aanbestedingsprocedure. Inschrijvers die zich hier niet aan houden, kunnen worden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding. Als er sprake is van een storing, volg dan de procedure zoals beschreven in 2.9 Storingen.

2.5 Planning

Binnen deze procedure moeten Inschrijvers op verschillende momenten tijdig actie ondernemen. De Aanbestedende dienst streeft ernaar de planning zoals hieronder is opgenomen te realiseren. Inschrijvers kunnen geen rechten ontleen aan deze planning. Aanbestedende dienst kan zonder opgave van redenen de planning aanpassen. Wanneer de planning wordt gewijzigd, zal Inschrijver tijdig worden geïnformeerd over de nieuwe planning.

In de planning is getracht de bouwvakantievakantie te respecteren.

Activiteit	Datum	Tijd
Tender publiceren	24-04-2026	
Deadline voor stellen vragen	12-05-2026	10.00 uur
Streefdatum publicatie nota van inlichtingen/beantwoorden vragen	19-05-2026	
Deadline indienen verzoek tot deelneming selectiefase	01-06-2026	10.00 uur
Beoordelen verzoeken selectiefase	Week 23 ('26)	
Streefdatum selectiebesluit	Week 24 ('26)	
Start offertefase	Week 25 ('26)	
Deadline voor stellen vragen eerste ronde	22-06-2026	10.00 uur
Streefdatum publicatie nota van inlichtingen/beantwoorden vragen	29-06-2026	
Deadline voor stellen vragen tweede ronde	10-07-2026	10.00 uur
Streefdatum publicatie nota van inlichtingen/beantwoorden vragen tweede ronde	20-07-2026	
<i>Bouwvakvakantie: geen acties verlangd</i>	Week 30-34	
Deadline voor het indien van offertes	21-09-2026	10.00 uur
Beoordelen Inschrijvingen offertefase	Week 39 ('26)	
Streefdatum voorlopige gunning	Week 40 ('26)	
Streefdatum definitieve gunning	20 dagen na voorlopige gunning	
Ondertekenen Overeenkomst	Binnen 10 weken na definitieve gunning.	

2.6 Nota van Inlichtingen

Inschrijver heeft de mogelijkheid om tijdens de nota van inlichtingen vragen te stellen, opmerkingen te plaatsen en (potentiële) bezwaren kenbaar te maken. De Aanbestedende dienst zal schriftelijk gestelde vragen beantwoorden in één nota van inlichtingen. Er kan voor gekozen worden vragen al eerder, tussendoor, te beantwoorden.

Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om tekstvoorstellen al dan niet aangepast over te nemen. Aanbestedende dienst verwacht van Inschrijver een proactieve en zorgvuldige houding. Vragen kunnen uiterlijk tot de in de planning genoemde datum gesteld worden. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is alleen anders indien Aanbestedende dienst van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Inschrijvers.

De geanonimiseerde vragen worden uiterlijk op de in de planning genoemde datum door de Aanbestedende dienst beantwoord.

Vertrouwelijke vragen

Indien een vraag gesteld wordt waarbij openbaarmaking van het antwoord in een Nota van Inlichtingen de commerciële belangen van een inschrijver raakt of nadelige gevolgen heeft voor de positie van een inschrijver, kan een verzoek worden ingediend om de beantwoording van de vraag niet openbaar te maken. Hierbij dient een expliciet en gemotiveerd verzoek ingediend te worden dat en waarom de vraag zich niet leent voor gedeelde beantwoording.

De gemeente maakt hierbij de afweging tussen het belang van de individuele inschrijver en het belang voor andere ondernemers. Indien de gemeente tot de conclusie komt dat de vraag niet individueel beantwoord kan worden, wordt inschrijver hier voor verstrekking van de Nota van Inlichtingen over geïnformeerd. Hiermee wordt inschrijver in staat gesteld om de vraag in te trekken. Wordt de vraag niet ingetrokken, dan wordt deze publiekelijk in de Nota van Inlichtingen beantwoord.

Een verzoek om individuele beantwoording wordt in ieder geval niet gehonoreerd indien de vraag betrekking heeft op het verloop van de procedure, de aan het project verbonden eisen en verzoeken om toelichting en/of afwijking van de gestelde randvoorwaarden en contractinhoudelijke bepalingen.

Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze selectieleidraad in de nota van inlichtingen dient de Inschrijver onvoorwaardelijk te accepteren, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze selectieleidraad.

2.7 Indienen verzoek tot deelneming

In de planning wordt aangegeven voor welke datum en tijdstip het verzoek tot deelneming, inclusief alle vereiste bijlagen, ingediend moet zijn. Inschrijver dient zijn verzoek tot deelneming in via Tendered op de daarvoor bestemde plaatsen. Als een verzoek tot deelneming op een andere manier wordt ingediend, wordt deze niet in behandeling genomen.

Let op: Na de sluitingsdatum/tijdstip voor het indienen van het verzoek tot deelneming sluit de digitale kluis. Het is daarna niet meer mogelijk stukken aan te leveren of te wijzigen. Aanbestedende dienst raadt de Inschrijvers aan om alle benodigde bestanden tijdig klaar te zetten voor het online indienen van het verzoek tot deelneming, zodat bij onvoorziene problemen bij de aanlevering de helpdesk van Tendered nog kan ondersteunen om alle informatie op de juiste wijze aan te leveren. Inschrijver blijft verantwoordelijk voor het tijdig en correct indienen van zijn verzoek tot deelneming, zoals is omschreven in deze selectieleidraad.

Het verzoek tot deelneming moet voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals opgenomen in de selectieleidraad inclusief bijlagen. Ondertekening van het UEA geldt als ondertekening van het verzoek tot deelneming. Inschrijver dient gedurende de offertefase en tijdens de uitvoering van de opdracht te blijven voldoen aan de gestelde eisen zoals opgenomen in de selectieleidraad en door de Inschrijver ingediende verzoek tot deelneming voor de selectiefase. Alle kaders en criteria zoals gesteld in de selectieleidraad zijn onverkort van toepassing op de offertefase.

De digitale kluis opent niet eerder dan 15 minuten na het uiterste tijdstip voor het indienen van verzoeken tot deelneming, op voorwaarde dat er geen sprake is van storingen (zie 2.9 Storingen). De opening vindt niet in het openbaar plaats. Er worden geen Inschrijvers toegelaten bij de opening.

Inschrijver moet rekening houden met hetgeen is opgenomen in de verdere paragrafen over in te dienen bewijsmiddelen en overige na te vragen documenten. Een overzicht van de in te dienen bewijsmiddelen en overige documenten is hieronder opgenomen. Waar gevraagd wordt om bewijsmiddelen te overleggen na selectie, dient de geselecteerde Inschrijver deze binnen 10 werkdagen te overleggen. Indien de bewijsstukken niet binnen 10 werkdagen zijn overgelegd, behoudt Aanbestedende dienst zich het recht voor het verzoek tot deelneming terzijde te leggen en Inschrijver niet door te laten gaan naar de offertefase.

Met het indienen van een verzoek tot deelneming stemt de Inschrijver volledig en onvoorwaardelijk in met de in de selectieleidraad, inclusief de bijlagen, gestelde eisen, voorschriften en voorwaarden.

Paragraaf	In te dienen stuk	Rechtsgeldig ondertekend	Bij verzoek tot deelname	Na verzoek daartoe door de gemeente
3.3.1	UEA	x	x	
3.3.1	GVA			x
	Verklaring belastingdienst			x
3.3.1	Verklaring sanctiepakket Rusland	x	x	
3.3.2	Geconsolideerde omzetcijfers			x
3.3.2	Accountantsverklaring zonder continuïteitsparagraaf / beoordelings- of samenstellingsverklaring			x
3.3.2	Polis bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering			x
3.3.3	Bijlage standaard referenties	x	x	
3.3.4	Uittreksel inschrijving handelsregister (KvK)		x	
3.4	Verklaring rechtmatige inschrijving	x	x	
3.5	UEA('s) bij beroep op een derde	x	x	

Aan dit overzicht kan Inschrijver geen rechten ontleen. Inschrijver blijft altijd zelf verantwoordelijk voor het indienen van een volledige Inschrijving.

2.8 Geheimhouding

Een Inschrijver zal alle informatie, die door de Aanbestedende dienst wordt verstrekt, als vertrouwelijk behandelen en niet aan derden ter beschikking stellen. Indien de Inschrijver een onderaannemer wenst in te zetten of als combinatie inschrijft, mag de Inschrijver de benodigde informatie aan deze verstrekken, onder de voorwaarde dat deze onderaannemers of combinanten zich aan de geheimhouding houden.

De Aanbestedende dienst behandelt verzoeken tot deelneming als vertrouwelijk en handelt conform artikel 2.57 lid 1 Aw 2012.

2.9 Storingen

Als er sprake is van een aantoonbare storing van Tendered waardoor het indienen van een tijdig verzoek tot deelneming voor het sluiten van de digitale kluis niet mogelijk is, kan de Aanbestedende dienst na de sluitingsdatum/ -tijdstip besluiten de inschrijftermijn te verlengen. Dit is een eenzijdig recht van de Aanbestedende dienst en nadrukkelijk geen plicht. De Aanbestedende dienst kan niet van dit recht gebruik maken als de kluis is geopend omdat zij dan kennis heeft kunnen nemen van de ontvangen verzoeken tot deelneming.

De Aanbestedende dienst zal een verzoek tot uitstel enkel in overweging nemen wanneer aan het onderstaande is voldaan:

1. de potentiële Inschrijver aantoont tijdig, uiterlijk binnen 15 minuten na het sluiten van de kluis, melding van de storing te hebben gemaakt bij Tendered, en;
2. de potentiële Inschrijver de Aanbestedende dienst direct per e-mail via inkoop@emmen.nl - met als onderwerp 'Storing Tendered' en verzonden met hoge prioriteit/urgentie - helder en concreet op de hoogte heeft gebracht van de storing, en;
3. Tendered de betreffende storing heeft bevestigd, en;
4. de storing nadrukkelijk een storing van Tendered betreft en geen storing betreft die binnen de ICT-applicaties, netwerk, et cetera van de Inschrijver ligt.

Indien de Aanbestedende dienst besluit de termijn te verlengen worden alle (potentiële) Inschrijvers geïnformeerd over de verlenging. De (potentiële) Inschrijvers die al een verzoek tot deelneming (tijdig) hadden ingediend krijgen de gelegenheid om hun Inschrijving binnen de gestelde verlengingsperiode al dan niet te wijzigen of aan te vullen.

2.10 Procedure beoordeling en toetsing Inschrijving

De ingediende verzoeken tot deelneming worden na het openen van de kluis beoordeeld. In de hoofdstukken 3 en 4 wordt beschreven hoe deze worden beoordeeld.

Voor het gehele beoordelingsproces geldt dat de verzoeken tot deelneming en Inschrijvingen worden beoordeeld op basis van wat Inschrijver heeft ingediend.

2.11 Besluitvorming omtrent de selectie

Aanbestedende dienst informeert alle Inschrijvers gelijktijdig over het selectiebesluit. De Aanbestedende dienst geeft gemotiveerd aan waarom een gegadigde niet voor selectie in aanmerking komt.

Een Inschrijver die het niet eens is met het selectiebesluit kan tot uiterlijk zeven (7) kalenderdagen na de dag van verzending van het selectiebesluit gemotiveerd bezwaar maken tegen het selectiebesluit. Na zeven (7) kalenderdagen verliest Inschrijver zijn recht om op te komen tegen het selectiebesluit.

Na ontvangst van een gemotiveerd bezwaar zal Aanbestedende dienst zo spoedig mogelijk een gemotiveerde reactie sturen aan Inschrijver. Indien Inschrijver het niet eens is met de reactie van Aanbestedende dienst, dient Inschrijver binnen zeven (7) kalenderdagen na de datum van de reactie van Aanbestedende dienst een kort geding bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, locatie Assen aan te spannen, op straffe van verval van alle rechten. Een kopie van de dagvaarding dient binnen de bezwaartermijn te worden verzonden per mail aan: inkoop@emmen.nl.

Indien op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig wordt gemaakt, dan zal de Aanbestedende dienst de uitkomst van dat kort geding in principe afwachten alvorens over te gaan tot definitieve selectie.

2.12 Rechtsverwerking

De aanbestedingsstukken in Tenderned zijn met grote zorg samengesteld. De Aanbestedende dienst verwacht een proactieve houding van de Inschrijvers of gegadigden, wat betekent dat eventuele onduidelijkheden, onrechtmatigheden, tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden zo spoedig mogelijk - dat wil zeggen uiterlijk 5 kalenderdagen na de nota van inlichtingen aan de Aanbestedende dienst gemeld worden. Na het verstrijken van de uiterste termijn waarbinnen het verzoek tot deelneming moet zijn ingediend, vervalt het recht van Inschrijver of gegadigde om bezwaar te maken tegen eventuele onduidelijkheden in de aanbestedingsstukken.

Door het indienen van het verzoek tot deelneming, stemt Inschrijver onvoorwaardelijk in met de inhoud van de aanbestedingsstukken. De Aanbestedende dienst is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele onduidelijkheden in de aanbestedingsstukken. Indien een Inschrijver een kort geding aanhangig maakt, zijn andere Inschrijvers verplicht om op verzoek van de aanbesteder in dat kort geding te interveniëren. Als aan een dergelijk verzoek niet wordt voldaan, dan vervalt bovendien het recht van de verzochte Inschrijver om op te komen tegen gevolgen van een hem onwelgevallige uitspraak. Dergelijke gevolgen kunnen zijn: de intrekking van de selectiebeslissing, de selectie van een andere Inschrijver, de intrekking van de aanbesteding of heraanbesteding.

2.13 Klachten aanbesteding

Klachten met betrekking tot de aanbestedingsprocedure kunnen worden ingediend bij het klachtenmeldpunt op het e-mailadres: klachtaanbesteding@emmen.nl.

Klachten kunnen betrekking hebben op het niet naleven van wettelijke bepalingen of inbreuk op algemene aanbestedingsbeginselen. Een klacht moet schriftelijk worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de aanbestedingsprocedure de klacht betrekking heeft. De klacht bevat verder de dagtekening, naam en adres van de ondernemer en de naam van de aanbesteding. Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld; de klager wordt daarover geïnformeerd.

De klachtenregeling aanbesteden is gepubliceerd en te raadplegen op [Klachtenregeling aanbestedingsprocedure | Gemeente Emmen](#).

2.14 Voorbehouden aanbesteder

De Aanbestedende dienst behoudt zich te allen tijde het recht voor om de aanbestedingsprocedure (tussentijds) stop te zetten of eenzijdig in te trekken. Inschrijvers hebben in beginsel geen recht op vergoeding van eventueel gemaakte kosten en/of geleden schade. Een dergelijke intrekking staat er niet aan in de weg dat de Aanbestedende dienst dezelfde opdracht in de toekomst al dan niet gewijzigd heraanbesteedt.

2.15 Kostenvergoeding

Deelnemers in de selectiefase hebben geen recht op vergoeding van eventueel gemaakte kosten en/of geleden schade. Deelnemers die worden geselecteerd voor de inschrijvingsfase en een geldige inschrijving indienen, hebben recht op een tegemoetkoming van € 10.000,-, mits de opdracht definitief wordt gegund. De inschrijver aan wie de opdracht definitief wordt gegund, komt niet in aanmerking voor deze tegemoetkoming.

3 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

3.1 Algemeen

In dit deel van de selectieleidraad wordt beschreven op welke wijze de ingediende verzoeken tot deelneming beoordeeld worden, welke uitsluitingsgronden van toepassing zijn en aan welke geschiktheidseisen de Inschrijver dient te voldoen.

Als een verzoek tot deelneming bij stappen benoemd in de paragrafen 3.2 en 3.3, inclusief alle subparagrafen, van dit hoofdstuk op (ondergeschikte) onderdelen vragen oproept kan Aanbestedende dienst besluiten het verzoek tot deelneming verder te beoordelen en navraag enkel uit te voeren bij de Inschrijver die voor selectie en toegang tot de offertefase in aanmerking komt. Als uit navraag blijkt dat het verzoek tot deelneming niet voldoet, is deze alsnog ongeldig en wordt deze terzijde gelegd.

Daarnaast kan Aanbestedende dienst besluiten om vragen te stellen en/of nadere bewijsmiddelen te laten overleggen. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor de gegevens uit het verzoek tot deelneming op juistheid te controleren, bijvoorbeeld door middel van controle van die informatie bij of door derden. De Aanbestedende dienst behoudt zich voorts het recht voor door een Inschrijver ingediende documenten die niet volledig zijn en/of juist zijn en/of niet voldoen aan de daaraan in de selectieleidraad gestelde vereisten niet in behandeling te nemen. Dit kan tot ongeldigheid van het verzoek tot deelneming leiden.

3.2 Vaststellen volledigheid en geldigheid van het verzoek tot deelneming

Eerst zal worden vastgesteld of het verzoek tot deelneming volledig en geldig is.

Volledig betekent dat alle stukken die ingediend moeten worden, ook feitelijk en compleet worden ingediend op de in deze selectieleidraad voorgeschreven wijze. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan vaste tekst van standaardformulieren te wijzigen.

Geldig betekent dat de documenten die ondertekend moeten worden, rechtsgeldig zijn ondertekend, door een uit het handelsregister blijkende bevoegd persoon. De stukken dienen te zijn ondertekend met een "natte handtekening" en als digitale scan te worden ingediend. Inschrijver moet de originele hardcopy binnen twee dagen aan de Aanbestedende dienst overleggen, indien de Aanbestedende dienst hier om verzoekt.

Inschrijver dient een onvoorwaardelijk verzoek tot deelneming in te dienen. Dat wil zeggen dat deze geen 'mitsen en maren' mag bevatten. Een verzoek tot deelneming onder voorwaarden en/of voorbehouden wordt terzijde gelegd en uitgesloten van verdere beoordeling.

Daarnaast dienen de standaardverklaringen in de bijlagen op de gevraagde manier te worden ingevuld en waar specifiek naar gevraagd te zijn ondertekend. Zie voor een overzicht van de in te dienen stukken paragraaf 2.7.

Als het verzoek tot deelneming onvolledig of ongeldig is, dan wordt deze niet verder beoordeeld, tenzij Aanbestedende dienst besluit dat dit een kennelijke omissie is. Het ontbreken van documenten in het kader van selectiecriteria wordt niet aangemerkt als een kennelijke omissie.

3.3 Beoordelen uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

Wanneer het verzoek tot deelneming volledig en geldig is, wordt er vervolgens gekeken naar de geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden. Is een uitsluitingsgrond op de Inschrijver van toepassing, dan wordt het verzoek tot deelneming uitgesloten van de aanbestedingsprocedure en komt Inschrijver niet voor toegang tot de offertefase en niet voor gunning van de opdracht in aanmerking. Voor de uitsluitingsgronden geldt dat wanneer er sprake is van een situatie zoals bedoeld in de artikelen 2.87a en/of 2.88 Aw én Aanbestedende dienst van mening is dat er sprake is van een dergelijke situatie, het verzoek tot deelneming niet uitgesloten wordt.

Aanbestedende dienst zal eveneens controleren of de Inschrijver aan de geschiktheidseisen, zoals die in dit hoofdstuk zijn opgenomen, voldoet. Indien het verzoek tot deelneming niet voldoet aan één of meerdere geschiktheidseisen, zal de het verzoek tot deelneming terzijde worden gelegd en komt Inschrijver niet voor toegang tot de offertefase en gunning van de opdracht in aanmerking.

3.3.1 Uitsluitingsgronden

3.3.1.1 Dwingende en facultatieve uitsluitingsgronden op basis van de Aanbestedingswet

De Inschrijver dient in deel III A van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) te verklaren dat er geen sprake is van een in de afgelopen **vijf (5)** jaren onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak jegens Inschrijver, in de zin van alle in artikel 2.86 Aw 2012 beschreven redenen, op straffe van uitsluiting van deze aanbestedingsprocedure. De verplichting tot uitsluiting van de Inschrijver is ook van toepassing wanneer de bij onherroepelijk vonnis veroordeelde persoon lid is van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van Inschrijver of indien hij daarin een vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid heeft.

De Inschrijver dient daarnaast in deel III B van het UEA te verklaren dat er geen sprake is van een onherroepelijke en bindende rechterlijke of administratieve beslissing overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar de gegadigde of de Inschrijver is gevestigd of overeenkomstig nationale wettelijke bepalingen is vastgesteld dat de Inschrijver niet voldoet aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen of sociale zekerheidspremies.

De Inschrijver dient tevens ook in deel III C van het UEA te verklaren dat geen sprake is van de situaties als genoemd in artikel 2.87 Aw 2012. Op deze aanbestedingsprocedure zijn de volgende facultatieve uitsluitingsgronden van toepassing:

- Faillissement, insolventie of gelijksoortig (art. 2.87 lid 1 sub b Aw 2012);
- Vervalsing van de mededinging (art. 2.87 lid 1 sub d Aw 2012);
- Belangenconflict (art. 2.87 lid 1 sub e Aw 2012);
- Betrokken bij de voorbereiding (art. 2.87 lid 1 sub f Aw 2012);
- Valse verklaring (art. 2.87 lid 1 sub h Aw 2012);
- Onrechtmatige beïnvloeding (art. 2.87 lid 1 sub i Aw 2012).

De Inschrijver dient daarbij ook in deel III B van het UEA te verklaren dat geen sprake is van onderstaande facultatieve uitsluitingsgrond:

- Betaling belasting of sociale premies (art. 2.87 lid 1 sub j Aw 2012).

Voor de facultatieve uitsluitingsgronden geldt een terugkijktermijn van **drie (3)** jaren. Met uitzondering van de uitsluitingsgronden 'Faillissement, insolventie, of gelijksoortig', 'belangenconflict', en 'betrokken bij de voorbereiding'. Voor deze uitsluitingsgronden geldt dat hiervan geen sprake mag zijn jegens deze aanbesteding.

Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) is de eigen verklaring van Inschrijver dat uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn. Inschrijver verklaart daarin dat er voldaan wordt aan alle eisen en voorwaarden. **Inschrijver moet het UEA altijd indienen bij het verzoek tot deelneming.** De verklaring dient rechtsgeldig ondertekend te zijn door een uit het handelsregister blijvende vertegenwoordigingsbevoegde.

De UEA dient de naam van de rechtsgeldig vertegenwoordigingsbevoegde te bevatten en te zijn ondertekend met een handtekening van deze vertegenwoordigingsbevoegde. Het getekende document dient gescand te worden en te worden ingediend bij het verzoek tot deelneming. Een UEA die niet rechtsgeldig ondertekend is, kan terzijde worden gelegd van het verzoek tot deelneming.

Let op! Inschrijver dient, na het digitaal doorlopen van het UEA, het UEA uit te printen en te voorzien van de naam en de 'natte handtekening' van de vertegenwoordigingsbevoegde.

De geselecteerde partij moet onderstaande bewijsstukken volgens artikel 2.89 Aw 2012 aan de Aanbestedende dienst overleggen;

- Gedragsverklaring (GVA), niet ouder dan twee (2) jaar op het moment van Inschrijving. Deze is [hier](#) aan te vragen.
- Verklaring Belastingdienst (Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen), niet ouder dan zes maanden op het moment van Inschrijving. Deze is [hier](#) aan te vragen.
- Eventuele overige bewijsmiddelen, indien Aanbestedende dienst dit heeft aangegeven.

Inschrijver moet deze bewijsstukken binnen **tien (10)** kalenderdagen na verzoek van de Aanbestedende dienst overleggen. Inschrijver dient rekening te houden met eventuele aanvraagtermijnen met betrekking tot de bewijsmiddelen. Wanneer Inschrijver niet binnen de gevraagde termijn de gevraagde bewijsstukken kan overleggen, kan het verzoek tot deelneming ongeldig worden verklaard en behouden wij ons het recht voor om de Inschrijver die als 4e in rang geëindigd is te selecteren.

Als Inschrijver bij het indienen van zijn verzoek tot deelneming of Inschrijving begeleiding krijgt van een adviseur of adviesbureau en deze begeleidt ook concurrerende Inschrijvers, bestaat de schijn van belangenverstrengeling en/of de schijn van beïnvloeding en/of afstemming van verzoeken tot deelneming of Inschrijvingen. Inschrijver is verantwoordelijk voor het handelen van door hem ingeschakelde adviseurs als zijn eigen handelen. Op eerste verzoek van Aanbestedende dienst dient Inschrijver aan te tonen dat er geen sprake is van belangenverstrengeling en op welke wijze dit met

effectieve maatregelen is geborgd. Niet tijdig reageren dan wel naar het oordeel van de Aanbestedende dienst onvoldoende aangetoond kan leiden tot uitsluiting en ongeldigheid van de het verzoek tot deelneming of Inschrijving.

3.3.1.2 Verklaring Russische sancties Europese Unie

Vanuit de Europese Unie geldt een verbod op overheidsaanbestedingen met een Russische partij. In dit kader dient Inschrijver bijgevoegde "Verklaring Sanctiepakket Rusland" in te vullen en te ondertekenen door perso(o)n(en) die bevoegd is (zijn) om de onderneming rechtsgeldig te vertegenwoordigen en hij dient deze ingevulde en ondertekende verklaring bij het verzoek tot deelneming te voegen. Wanneer bedoelde verklaring niet naar waarheid is ingevuld en/of het genoemde verbod wél op de Inschrijver van toepassing is, dan leidt dit tot uitsluiting van (verdere) deelname aan deze aanbestedingsprocedure. De Aanbestedende dienst behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de inhoud van de verklaring op juistheid te controleren. Let wel, deze uitsluitingsgrond geldt naast de gebruikelijke uitsluitingsgronden die van toepassing zijn verklaard in het UEA.

3.3.1.3 Wet BIBOB

De Aanbestedende dienst heeft de bevoegdheid om de gegunde partij en zijn eventuele opdrachtgevers, eigenaren en vennoten te (laten) onderzoeken op het voldoen aan één of meerdere van de van toepassing zijnde uitsluitingsgronden. Hiervoor kan onder andere de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Bibob) worden gebruikt. De gegunde partij moet hieraan meewerken. Als de gegunde partij weigert om mee te werken of het onderzoek frustrereert, behoudt Aanbestedende dienst zich het recht voor om de Inschrijving af te wijzen of de Overeenkomst onmiddellijk op te schorten, te ontbinden of te beëindigen naar eigen keuze, zonder dat Aanbestedende dienst verplicht is om eventuele schade te vergoeden en zonder dat een termijn in acht hoeft te worden genomen.

3.3.1.4 Bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden

Door het indienen van een verzoek tot deelneming en Inschrijving verklaart Inschrijver dat hij bij het opstellen van zijn Inschrijving rekening heeft gehouden met de verplichtingen op het gebied van het milieu-, sociaal en arbeidsrecht volgens het recht van de Europese Unie, het nationale recht of collectieve arbeidsovereenkomsten of volgens Bijlage X van richtlijn 2014/24/EU vermelde bepalingen van internationaal milieu-, sociaal en arbeidsrecht.

Inschrijvers kunnen informatie over verplichtingen ten aanzien van de bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden, als bedoeld in artikel 2.81 Aw 2012, die gelden in Nederland, verkrijgen via:

- Met betrekking tot belastingen: Ministerie van Financiën, Den Haag (www.minfin.nl en/of www.belastingdienst.nl);
- Met betrekking tot milieubescherming: Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, Den Haag (<http://www.minienw.nl>);

- Met betrekking tot arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden: Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, Den Haag (www.minszw.nl) en/of UWV (www.uwv.nl).

De Aanbestedende dienst zal als de toepasselijke verplichting op het gebied van arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden bij de uitvoering van een overheidsopdracht niet worden nageleefd hiervan melding maken bij de Inspectie SZW van het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid.

3.3.2 Geschiktheidseisen

Als op de Inschrijver geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, dan wordt zijn geschiktheid beoordeeld aan de hand van onderstaande eisen inzake financiële en economische draagkracht, technische en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid.

3.3.2.1 Financiële en economische draagkracht

Omzeteis

Inschrijvers moeten in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument verklaren te voldoen aan de eis dat de gemiddelde bedrijfsjaarmet, gerekend over de jaren 2022 t/m 2024 **minimaal € 20.000.000,-** exclusief btw bedraagt. Als bewijs moet de beoogd opdrachtnemer de geconsolideerde omzetcijfers overleggen aan de Aanbestedende dienst, waaruit blijkt dat Inschrijver inderdaad aan de omzeteis voldoet.

Motivering omzeteis: De onderhavige opdracht is kapitaalintensief en vergt van de winnende inschrijver de nodige financiële en economische draagkracht. Om die reden wenst de gemeente samen te werken met een partij die aantoonbaar beschikt over de nodige financiële en economische draagkracht. Om die reden heeft de gemeente ervoor gekozen een omzeteis te stellen.

Stabiliteit onderneming

Ook dient Inschrijver een stabiele onderneming te zijn die haar continuïteit kan garanderen. Als bewijs moet de geselecteerde partij een (meest) recente accountantsverklaring zonder een continuïteitsparagraaf aan de Aanbestedende dienst overleggen. Deze paragraaf wordt alleen opgenomen door de accountant als deze vreest voor de (economische en financiële) continuïteit van Inschrijvers onderneming. Van een niet-jaarrekeningplichtige onderneming willen wij een beoordelings- of samenstellingsverklaring.

NB: indien alleen geconsolideerde omzetcijfers kunnen worden opgegeven, dient het concern, in de zin van paragraaf 3.5 Beroep op een ander, zich garant te stellen voor de Inschrijver.

Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering

De Inschrijver dient verzekerd te zijn voor aansprakelijkheid door middel van een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering dekt **minimaal € 2.500.000** per gebeurtenis en maximaal twee gebeurtenissen/uitkeringen per kalenderjaar.

Als bewijs moet de geselecteerde partij het volgende aan de Aanbestedende dienst overleggen:
Een geldig polisblad van de toepasselijke bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering;

Indien het niet mogelijk is een geldig polisblad te overleggen mag een geldig verzekeringscertificaat worden overgelegd waaruit blijkt dat Inschrijver verzekerd is voor het vereiste bedrag.

3.3.2.2 Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

Referenties

Aanbestedende dienst eist dat Inschrijver over bepaalde kerncompetenties beschikt. Inschrijver moet dat bij het verzoek tot deelneming bewijzen door een referentie(s) op te geven met betrekking tot onderstaande kerncompetentie(s). Bij alle referentieopdrachten moet de Inschrijver de organisatie en leiding van de opdrachten hebben verzorgd. Ook moet de referentieopdracht in de afgelopen 5 kalenderjaren succesvol zijn uitgevoerd.

- Kerncompetentie 1 : Gegadigde dient middels een referentie aan te tonen dat hij in de afgelopen vijf (5) jaar, gerekend vanaf de datum van aanmelding, **ten minste één project** heeft uitgevoerd, waarbij gegadigde verantwoordelijk was voor **zowel het ontwerp als de realisatie van minimaal dertig (50) woningen**.

Als bewijs dient Inschrijver de genoemde referenties, volgens het standaardformat (Bijlage - Standaardformat Referenties), toe te voegen aan het verzoek tot deelneming. Uit de referentie(s) dient duidelijk en ondubbelzinnig de gevraagde ervaring te blijken.

Dit houdt in dat Inschrijver per kerncompetentie maximaal één (1) referentie in kan dienen. Inschrijver mag met één (1) referentie aan meerdere kerncompetenties voldoen, op voorwaarde dat duidelijk en ondubbelzinnig uit de referentie blijkt op welke kerncompetenties de referentie ziet. Indien Inschrijver meer referenties indient dan is toegestaan, dan worden de extra referenties terzijde gelegd en alleen de referenties tot het gevraagde aantal in de beoordeling meegenomen.

3.3.2.3 Beroepsbevoegdheid

Inschrijving handels- en beroepsregister

Voor de uitvoering van de opdracht dient Inschrijver bevoegd te zijn, dat betekent dat Inschrijver dient aan te tonen dat hij volgens de voorschriften van de staat waarin hij is gevestigd in het beroepsregister of in het handelsregister is ingeschreven. Voor Inschrijvers gevestigd in Nederland geldt een inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Inschrijver overlegt hiertoe een recent uittreksel uit het handelsregister dat de feitelijke situatie op het moment van aanmelding weergeeft. Dit uittreksel mag maximaal 6 maanden oud zijn op de sluitingsdatum van deze aanbesteding. Uit dit uittreksel moet de tekeningsbevoegdheid blijken voor minimaal de inschrijvingsom voor deze opdracht van degene die de Inschrijving heeft getekend.

3.4 Beroep op een ander

Indien Inschrijver een beroep wil doen op een ander wanneer het gaat om de financiële en economische draagkracht en/of technische- en beroepsbekwaamheid gedurende de selectiefase en de offertefase, kan er op de volgende manier een verzoek tot deelneming gedaan worden:

- a. Met een beroep op de draagkracht van Derden: In dit geval moet Inschrijver deel II C van het UEA met 'ja' beantwoorden en verplicht ook een ingevuld en ondertekend UEA en uittreksel KvK van iedere derde aanleveren.
- b. Met onderaannemers waarop geen beroep wordt gedaan op de draagkracht: In dit geval moet Inschrijver deel II D van het UEA met 'ja' beantwoorden.
- c. Als Combinatie: In dit geval moet Inschrijver deel II A, 'wijze van deelneming' van het UEA met 'ja' beantwoorden en moet iedere combinant een ingevuld en ondertekend UEA en uittreksel KvK aanleveren.

Het is niet toegestaan tijdens de offertefase en de looptijd van de Overeenkomst wijzigingen aan te brengen in de inschrijvingsvormen zoals genoemd onder a tot en met c, daaronder begrepen de vervanging van een combinant of onderaannemer, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente. Indien wijzigingen in de inschrijvingsvorm als hiervoor bedoeld door opdrachtnemer worden doorgevoerd zonder schriftelijke toestemming van de gemeente, dan kan de gemeente de Overeenkomst zonder nadere ingebrekestelling ontbinden.

3.4.1 Beroep op draagkracht van derde(n)

Inschrijver kan (al dan niet binnen een eigen concern) een beroep doen op een derde (of derden) voor de technische beroepsbekwaamheid en de financieel economische draagkracht door Deel II C van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te vullen. Ook een beroep op de ervaring of financiële draagkracht van een gelieerde onderneming binnen een concern (dochter-, zuster- of moedervenootschap) kwalificeert zich als een beroep op een derde.

Indien Inschrijver een beroep doet op een derde moet Inschrijver zowel inhoudelijk als contractueel in zijn verzoek tot deelneming aantonen daadwerkelijk te kunnen beschikken over de kennis en kunde van deze derde. Ook moet deze derde de werkzaamheden waarvoor die bekwaamheid is vereist, daadwerkelijk verrichten.

Ook een beroep op de ervaring of financiële draagkracht van een gelieerde onderneming (dochter-, zuster- of moedervenootschap) kwalificeert als een beroep op een derde.

- Als Inschrijver zich, voor het voldoen aan een referentie-eis, beroept op de technische bekwaamheid van een derde, mag Inschrijver hiervoor gebruik maken van de referentieprojecten van deze derde.
- Op de betreffende derde mag geen van de gestelde uitsluitingsgronden van toepassing zijn en deze derde moet voldoen aan de geschiktheidseisen die verband houden met de bekwaamheid waarvoor Inschrijver een beroep op de betreffende derde doet. Deze derde moet zelfstandig een UEA invullen. Door ondertekening van het UEA verklaart de derde ook de betreffende werkzaamheden daadwerkelijk te verrichten. Het UEA dient door de derde rechtsgeldig ondertekend te zijn door een vertegenwoordigingsbevoegde. Uit het uittreksel uit het handelsregister, die bij de Inschrijving dient te worden gevoegd, dient de tekeningsbevoegdheid te blijken van degene die het UEA heeft getekend.
- De geschiktheidseisen ten aanzien van kwaliteitsborging die op Inschrijver van toepassing zijn, zijn ook van toepassing op de derde.
- Bij een beroep op een derde om te voldoen aan de financiële geschiktheidseisen geldt dat de derde zich garant/ hoofdelijk aansprakelijk moet stellen voor de uitvoering van de opdracht.

Deze garantstelling dient -op straffe van uitsluiting- bij het verzoek tot deelneming te worden gevoegd.

- Als bewijs wordt van de voorlopig gegunde partij gevraagd de bijbehorende bewijsstukken van de derde aan ons te overleggen. De bewijsstukken in dit kader zijn in elk geval de volgende:
 - Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA), niet ouder dan 2 jaar op het moment van Inschrijving.
 - Verklaring Belastingdienst betaling sociale zekerheidspremies en belastingen, niet ouder dan 6 maanden op het moment van Inschrijving.
 - Bewijsstukken in het kader van kwaliteitsborging.
- Als er een beroep wordt gedaan op de draagkracht van een derde, mag deze niet (ook) op eigen titel een verzoek tot deelneming indienen voor deze aanbestedingsprocedure. Hetzelfde geldt voor Inschrijver; Inschrijver mag zich niet (ook) inschrijven als derde. Indien een situatie zich voordoet waarin een derde waarop een beroep wordt gedaan ook als zelfstandig Inschrijver heeft ingeschreven, zal het verzoek tot deelneming van de derde als zelfstandig Inschrijver worden uitgesloten van de aanbestedingsprocedure.

3.4.2 Onderaannemers waarop geen beroep wordt gedaan als derde

Inschrijvers kunnen voor de uitvoering van de opdracht onderaannemers inzetten.

- Voor onderaannemers die alleen zullen worden ingezet voor de uitvoering van de opdracht (oftewel voor de feitelijke uitvoering van werkzaamheden binnen de opdracht) moet Inschrijver in Deel II D van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument opgeven welke onderaannemers het zijn en daarbij vermelden voor welke onderdelen deze zullen worden ingezet.
- Onderaannemers die niet benoemd zijn bij het verzoek tot deelneming kunnen niet zonder nadrukkelijke toestemming van Aanbestedende dienst worden ingezet bij de uitvoering van de opdracht.
- Onderaannemers mogen wel als onderaannemer voor verschillende Inschrijvers optreden, op voorwaarde dat de geldende mededingingsregelgeving dit niet uitsluit en daardoor de eerlijke mededinging niet wordt belemmerd. Verschillende werkmaatschappijen binnen een holding kunnen, indien door Inschrijver gewenst, dienen als onderaannemer(s) van de hoofdaannemer.
- Als er een beroep wordt gedaan op een onderaannemer in de zin van Beroep op draagkracht derde(n) mag deze niet ook op eigen titel een verzoek tot deelneming indienen voor deze aanbestedingsprocedure. Hetzelfde geldt voor de Inschrijver; de Inschrijver mag zich niet (ook) als onderaannemer inschrijven. Als een situatie zich voordoet waarin een onderaannemer ook als zelfstandig Inschrijver heeft ingeschreven, zal het verzoek tot deelneming van de onderaannemer als zelfstandig Inschrijver worden uitgesloten van de aanbestedingsprocedure.

3.4.3 Combinatie

Inschrijvers kunnen ook als combinatie inschrijven.

- Binnen de combinatie moet één contactpersoon worden aangewezen die namens de combinatie optreedt als penvoerder. De penvoerder moet gedurende de uitvoering van de opdracht over volledige beslissingsbevoegdheid beschikken en gemachtigd zijn om namens de combinatie op te treden.
- Elke deelnemer aan de combinatie moet zelfstandig het UEA volledig invullen en deze rechtsgeldig ondertekenen.
- Indien als combinatie ingeschreven wordt, moet in het UEA deel IIA 'Wijze van deelneming' beantwoord worden met 'ja'.
- De combinatie moet als geheel voldoen aan de geschiktheidseisen, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld in de aanbestedingsstukken.
- Het prijsinvulformulier dient volledig ingevuld en door alle combinanten rechtsgeldig ondertekend aan de Inschrijving te worden toegevoegd. Uit het uittreksel uit het Handelsregister, dat bij het verzoek tot deelneming dient te worden gevoegd, dient de tekeningsbevoegdheid te blijken van degene die het UEA heeft getekend.

De deelnemers aan een combinatie mogen niet als deelnemer van een andere combinatie, een derde of zelfstandig inschrijven. Als blijkt dat een deelnemer zich hieraan niet houdt, in het geval dat:

- een deelnemer zich ook als derde (zoals bedoeld onder b) heeft ingeschreven, het verzoek tot deelneming van de combinatie van de aanbesteding worden uitgesloten;
- een deelnemer ook zelfstandig een verzoek tot deelneming heeft ingediend, het zelfstandige verzoek tot deelneming van de deelnemer van de aanbesteding worden uitgesloten;
- een deelnemer zich met meerdere combinaties heeft ingeschreven, worden de betreffende combinaties verzocht te bepalen welke combinatie(s) worden uitgesloten van de aanbestedingsprocedure. Wanneer niet of niet tijdig aan dit verzoek wordt voldaan, zal Aanbestedende dienst dit door middel van een loting bepalen. De uitkomst van deze (notariële) loting is bindend voor alle belanghebbenden.

Een combinatie moet voldoen aan de Beleidsregels combinatieovereenkomsten 2013, op straffe van uitsluiting. Door het invullen en rechtsgeldig ondertekenen van het UEA verklaart elke combinant dat hij gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk is voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Inschrijving en de Overeenkomst.

3.5 Concern/holding/dochteronderneming en gelieerde ondernemingen

Met een concern wordt bedoeld: een economische eenheid waarin rechtspersonen en/of vennootschappen organisatorisch zijn verbonden. Deze ondernemingen zijn direct of indirect aan elkaar gelieerd met (financiële) deelnemingen. Als ondernemingen dezelfde aandeelhouders en/of bestuurders hebben, of de aandeelhouders en/of bestuurders invloed kunnen uitoefenen op of zicht hebben op de bedrijfsvoering van andere organisaties, is er sprake van een concern. Ook is sprake van een concern als directie en/of bestuurders van u ook werknemer of bestuurder zijn in een gelieerde (dochter/moeder) onderneming.

Met een holding en moedermaatschappij wordt bedoeld de hoogste maatschappij in de hiërarchie die zeggenschap over Inschrijver uitoefent. Onder zeggenschap valt de beslissende invloed die voornoemde hoogste maatschappij uitoefent over de samenstelling van het bestuur, de strategische

beslissingen/bedrijfsvoering en het beleid van de Inschrijver. Van zeggenschap is in ieder geval sprake als Inschrijver (staf)afdelingen deelt met de hoogste maatschappij of als er sprake is van detachering van medewerkers tussen Inschrijver en de hoogste maatschappij. Van zeggenschap is ook sprake als de hoogste maatschappij inhoudelijk inzicht heeft in de keuzes, overwegingen en opgestelde documenten van Inschrijver.

Van een concern mogen meerdere ondernemingen een verzoek tot deelneming indienen. Inschrijvers dienen bij het verzoek tot deelneming, op verzoek van Aanbestedende dienst, aan te tonen dat zij het verzoek tot deelneming onafhankelijk van elkaar hebben opgesteld en dat daarbij de vertrouwelijkheid is geborgd. Kan dit niet door één van de betreffende Inschrijvers worden aangetoond, dan leidt dit tot uitsluiting van alle tot het betreffende concern behorende Inschrijvers.

Inschrijver moet in de UEA bij zijn verzoek tot deelneming verklaren:

- onderdeel uit te maken van het concern;
- het verzoek tot deelneming geheel zelfstandig en onafhankelijk van het concern te hebben opgesteld;
- in een bijlage inzichtelijk te maken welke ondernemingen onderdeel uitmaken van het concern door een beschrijving van de structuur en een organisatieschema/organogram van het concern bij te voegen.

De Aanbestedende dienst kan op deze wijze toetsen of er sprake is van dubbele verzoeken tot deelneming zodat een zuivere mededinging gewaarborgd blijft.

Bovenstaande geldt ook voor een holding, een dochteronderneming of een andersoortig gelieerde onderneming.

3.6 Garantstelling concern

Als Inschrijver een beroep doet op de draagkracht van het concern om te voldoen aan een geschiktheidseis geldt hetgeen hieronder is opgenomen en vermeldt onder 'beroep op derden' onder 3.4.1.

4 Beoordeling van het verzoek tot deelneming

Wanneer een verzoek tot deelneming niet op eerdere gronden is uitgesloten, dan wordt overgegaan tot de inhoudelijke beoordeling van het verzoek tot deelneming van Gegadigde. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de selectie zal plaatsvinden.

4.1 Beoordelingsmethodiek en beoordelingsprocedure

De volgende selectiecriteria worden gehanteerd met de daarbij te behalen punten:

Selectie criterium	Max. punten
S1 Ervaring met de ontwikkeling van hoogbouw (minimaal 4 verdiepingen)	10 punten
S2 Ervaring met de ontwikkeling van hoogbouw (minimaal 6 verdiepingen)	15 punten
S3 Ervaring met het voor eigen rekening en risico ontwikkelen 50 woningen	15 punten
S4 Ervaring met het gelijktijdig ontwikkelen van meer dan 100 woningen in één project	20 punten
S5 Samenwerking met een woningcorporatie op basis van een geïntegreerd contract	20 punten
S6 Ervaring met verdiepte of half-verdiepte parkeeroplossingen	20 punten

Totaal 100 punten

Per Inschrijver worden de punten, behaald op onderdeel S1 t/m S6, bij elkaar opgeteld.

Waardering	Omschrijving	Toelichting	Score
1	Geen ervaring	De gegadigde kan niet aantoonbaar maken dat hij ten minste één project heeft uitgevoerd of waarin hij een regierol heeft gespeeld, waarbij de in de selectiematrix genoemde kwaliteitsdoelstellingen integraal onderdeel waren van de opdracht. Evenmin kan de gegadigde, aan de hand van adstructie, de aanbesteder ervan overtuigen dat hij in staat is een project uit te voeren of te regisseren, waarbij de in de selectiematrix genoemde kwaliteitsdoelstelling een integraal onderdeel uitmaken van de opdracht.	0% van de maximale score
2	Eén project uitgevoerd	De gegadigde heeft aantoonbaar gemaakt dat hij ten minste één project heeft uitgevoerd waarin hij of onder zijn regie de in de selectiematrix genoemde kwaliteitsdoelstellingen integraal onderdeel waren van de uitgevoerde opdracht.	70% van de maximale score
3	Twee of meer projecten uitgevoerd	De gegadigde heeft aantoonbaar gemaakt dat hij ten minste twee projecten heeft uitgevoerd waarin hij of onder zijn regie de in de selectiematrix genoemde kwaliteitsdoelstellingen integraal onderdeel waren van de uitgevoerde opdracht.	100% van de maximale score

De drie Inschrijvers die de meeste punten hebben behaald komen in aanmerking voor de offertefase en worden uitgenodigd tot het doen van een Inschrijving in de offertefase.

Indien blijkt dat Inschrijvers een gelijk aantal punten scoren, geldt het volgende: indien de gelijke score op plaats drie is behaald, zal eerst gekeken worden welke Inschrijver de beste score heeft op het onderdeel S1. De Inschrijver die het beste scoort op het onderdeel S1 prevaleert boven de ander en zal in dat geval geselecteerd worden. Indien ook op dat onderdeel de scores gelijk zijn dan zal via loting door een notaris bepaald worden welke gegadigde nummer drie en welke nummer vier wordt. Nummer vier zal dan niet worden toegelaten tot de offertefase. Indien er niet meer dan drie Inschrijvingen worden ontvangen, worden deze tenminste beoordeeld op de gestelde uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Van de loting wordt een proces-verbaal / akte opgemaakt.

Indien een geselecteerde gegadigde (alsnog) wordt uitgesloten voor verdere deelname of om een andere reden uitvalt, dan kan Aanbestedende dienst besluiten de eerstvolgende Inschrijver in rangorde, alsnog een uitnodiging voor deelname aan de offertefase te sturen. Dit is onder meer afhankelijk van (vertraging in) de planning.

4.1.1 Selectiecriteria 1: Hoogbouw minimaal 4 verdiepingen

Gegadigde dient aan te tonen dat hij in de afgelopen vijf (5) jaar, gerekend vanaf de datum van aanmelding, als aannemer, projectontwikkelaar of als opdrachtgever betrokken is geweest bij het ontwikkelen van woningbouwprojecten waarbij hoogbouw met minimaal vier (4) woonlagen is gerealiseerd, waarbij geldt dat Gegadigde hierbij een aantoonbare leidende rol heeft vervuld in de ontwikkeling en/of realisatie van het betreffende project.

4.1.2 Selectiecriteria 2: Hoogbouw minimaal 6 verdiepingen

Gegadigde dient aan te tonen dat hij in de afgelopen vijf (5) jaar, gerekend vanaf de datum van aanmelding, als aannemer, projectontwikkelaar of als opdrachtgever betrokken is geweest bij het ontwikkelen van woningbouwprojecten waarbij hoogbouw met minimaal zes (6) woonlagen is gerealiseerd, waarbij geldt dat Gegadigde hierbij een aantoonbare leidende rol heeft vervuld in de ontwikkeling en/of realisatie van het betreffende project.

4.1.3 Selectiecriteria 3: Voor eigen rekening en risico ontwikkelen 50 woningen

Gegadigde dient aan te tonen dat hij in de afgelopen vijf (5) jaar, gerekend vanaf de datum van aanmelding, als projectontwikkelaar projecten heeft ontwikkeld en gerealiseerd bestaande uit ten minste vijftig (50) woningen binnen één integraal project, waarbij Gegadigde **voor eigen rekening en risico** heeft gehandeld en de gerealiseerde woningen vervolgens door hemzelf zijn geëxploiteerd (zoals bij verhuur) of door of namens hem zijn verkocht aan eindgebruikers of professionele belegger(s).

4.1.4 Selectiecriteria 4: Gelijktijdig ontwikkelen van meer dan 100 woningen

Gegadigde dient aan te tonen dat hij in de afgelopen vijf (5) jaar, gerekend vanaf de datum van aanmelding, als aannemer, projectontwikkelaar of opdrachtgever betrokken is geweest bij de ontwikkeling en realisatie van projecten waarbij **gelijktijdig** meer dan honderd (100) woningen binnen één projectscope of onder één ontwikkelingsovereenkomst zijn ontwikkeld en gerealiseerd, waarbij hij een directe regierol heeft vervuld bij de coördinatie en fasering van de totale opgave.

4.1.5 Selectiecriteria 5: Samenwerken met een woningcorporatie

Gegadigde dient aan te tonen dat hij in de afgelopen vijf (5) jaar, gerekend vanaf de datum van aanmelding, betrokken is geweest bij de ontwikkeling en realisatie van woningbouwprojecten waarbij een erkende woningcorporatie als opdrachtgever heeft opgetreden en waarbij is gewerkt op basis van een geïntegreerde contractvorm (zoals D&B, UAV-GC of een bouwteam met ontwerpverantwoordelijkheid), waarbij de Gegadigde een directe verantwoordelijkheid had voor de integrale coördinatie van ontwerp, engineering en realisatie.

4.1.6 Selectie criterium 6: Ervaring met (half)verdiepte parkeervoorzieningen

Gegadigde dient aan te tonen dat hij in de afgelopen vijf (5) jaar, gerekend vanaf de datum van aanmelding, betrokken is geweest bij de ontwikkeling en realisatie van woningbouwprojecten waarbij een **verdiepte of half-verdiepte parkeervoorziening** integraal onderdeel uitmaakt van het gebouw of wooncomplex, waarbij Gegadigde een coördinerende en/of ontwerpverantwoordelijkheid heeft gehad met betrekking tot de constructieve, bouwkundige en installatietechnische uitwerking van de parkeervoorziening, alsmede de integrale inpassing daarvan in de totale ontwikkeling.

4.1.7 Documenteis

- Gegadigde maakt schriftelijk inzichtelijk in hoeverre hij voldoet aan de gestelde selectiecriteria. Daarvoor geldt geen standaard format.
- Maximaal zes (6) enkelzijdige pagina's A4. Al het meerdere wordt door de selectiecommissie buiten beschouwing gelaten;
- Lettertypegrootte: minimaal 10;
- Het is de gegadigde toegestaan bijlagen toe te voegen in de vorm van één of meerdere schetsen, tekeningen en/of foto's. eventuele tekstuele toevoegingen worden niet door de selectiecommissie meegenomen. De bijlagen tellen niet mee in het maximum aantal pagina's A4. Het is de gegadigde toegestaan om de tekst en bijlagen samen te voegen.

4.2 Bezwaar tegen selectiebeslissing

Indien een uitgesloten of afgewezen gegadigde bezwaar heeft tegen de uitsluiting of afwijzing, maakt hij dit binnen tien (10) kalenderdagen middels een gemotiveerde brief, kenbaar bij de gemeente. De genoemde termijn heeft te gelden als een vervaltermijn. Een gegadigde verliest zijn recht om op te komen tegen het selectiebesluit, wanneer de gemeente binnen tien (10) kalenderdagen geen bezwaar heeft ontvangen.

De gemeente behoudt zich het recht voor voornoemde termijn tussentijds te verlengen. De gegadigden worden hierover in een voorkomend geval geïnformeerd.

4.3 Uitnodiging voor de gunningsfase

Indien er geen kort geding aanhangig is gemaakt binnen de genoemde rechtsbeschermingstermijn, dan wel in kort geding de door de gemeente medegedeelde (aanvullende) selectiebeslissing in stand blijft, zal de gemeente overgaan tot uitnodiging tot inschrijving. Met verzending van deze uitnodiging tot het doen van een inschrijving eindigt de selectiefase en start de gunningsfase. Een uitnodiging gaat gepaard met de voor de gunningsfase relevante documenten, waaronder een gunningsleidraad.

Geselecteerde gegadigden mogen na selectie niet in een onderling samenwerkingsverband (combinatie) inschrijven. Met andere woorden, er zal moeten worden ingeschreven in dezelfde samenstelling als waarin is aangemeld voor de selectiefase.

4.4 Afmelding en uitsluiting gunningsfase

Indien een genodigde gegadigde besluit tot het niet langer deelnemen aan de onderhavige aanbestedingsprocedure, dan wordt de gegadigde verzocht dit spoedig, doch binnen twee weken na de datum van uitnodiging te melden bij de begeleider van deze aanbesteding (paragraaf 1.3).

Indien afmelding geschiedt na de datum van uitnodiging, maar binnen een termijn van twee weken na uitnodiging, dan ontvangt de eerstvolgende aanmelder, die op basis van de ranking als bedoeld in paragraaf 4.1 niet voor uitnodiging in aanmerking kwam, alsnog een uitnodiging. Vindt afmelding

plaats na de genoemde termijn van twee weken, dan wordt de gunningsfase voortgezet met de dan uitgenodigde gegadigden.

Hetzelfde uitgangspunt geldt indien gedurende de gunningsfase blijkt dat een genodigde gegadigde niet (langer) voldoet aan de in hoofdstuk 3 genoemde geschiktheidseisen of indien blijkt dat op een gegadigde een uitsluitingsgrond van toepassing is.

4.5 Doorkijk naar de gunningsfase

In de gunningsfase worden de geselecteerde gegadigden uitgenodigd om een inschrijving te doen waarin zij inzicht geven in de wijze waarop zij het project willen realiseren. Van inschrijvers wordt verwacht dat zij aan de hand van een schetsontwerp (tekeningen en artist impressions), aangevuld met een schriftelijke toelichting, duidelijk maken hoe hun ontwerp invulling geeft aan de gestelde eisen en wensen.

De grondprijs staat vast en maakt daarom geen onderdeel uit van de beoordeling. De opdracht wordt gegund aan de inschrijver met de beste kwaliteit. De kwaliteitsbeoordeling vindt plaats op basis van vooraf vastgestelde gunningscriteria, die in de gunningsleidraad nader worden uitgewerkt, inclusief de bijbehorende wegingsfactoren.

Nr	Criterium	Weging
1	Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit	40
2	Kwaliteit van openbare en collectieve buitenruimte	20
3	Gevarieerd en betaalbaar woonprogramma	20
4	Visie op duurzaamheid	15
5	Planning en participatie	5
	Totaal	100

5 Bijlagen

Bijlage 1	Algemene Uitgiftevoorwaarden gemeente Emmen, 5 ^e editie
Bijlage 2	Verklaring Sanctiepakket Rusland
Bijlage 3	Standardformat Referenties
Bijlage 4	Concernverklaring
Bijlage 5	Uniform Europees Aanbestedingsdocument
Bijlage 6	Perceeltekeningen
Bijlage 7	Koop- en ontwikkelingsovereenkomst
Bijlage 8	Bijlagen bij de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst
Bijlage 9	Bouwteamovereenkomst
Bijlage 10	Aannemingsovereenkomst
Bijlage 11	Stedenbouwkundig ontwikkelingskader Willinkbrink
Bijlage 12	Ecologische leidraad vleermuizen
Bijlage 13	Akoestische Quickscan
Bijlage 14	Participatieverslag
Bijlage 15	Erfdienstbaarhedenonderzoek
Bijlage 16	Hoogtemetingen
Bijlage 17	Bodem- en verhardingsonderzoek
Bijlage 18	Resultaten grondonderzoek Emmen (sonderingen)
Bijlage 19	Archeologisch bureau- en booronderzoek
Bijlage 20	Programma van Eisen openbare ruimte (incl. bijlagen)